



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.

Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa



Procedura esecutiva immobiliare R.G.N.485/2015



Giudice

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Parti nel procedimento:

Creditore Procedente



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NQ Curatore del Fallimento
"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Debitore



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Custode Giudiziario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Il tecnico relatore -C.T.U.-

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





INDICE

**1. Premessa****2. Risposta ai quesiti**

- ❖ LOTTO 1
- ❖ LOTTO 2
- ❖ LOTTO 3
- ❖ LOTTO 4
- ❖ LOTTO 5
- ❖ LOTTO 6
- ❖ LOTTO 7

3. Conclusioni**4. Allegati**

- ❖ Allegati LOTTO 1 (**All. 1**);
- ❖ Allegati LOTTO 2 (**All. 2**);
- ❖ Allegati LOTTO 3 (**All. 3**);
- ❖ Allegati LOTTO 4 (**All. 4**);
- ❖ Allegati LOTTO 5 (**All. 5**);
- ❖ Allegati LOTTO 6 (**All. 6**);
- ❖ Allegati LOTTO 7 (**All. 7**);
- ❖ Allegati alla C.T.U. (**All. 8**);

L'Allegato TIPO contiene: referti fotografici, visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetria catastale, planimetria rilevata, accesso a documenti amministrativi e documenti agli Atti (Concessioni e Licenze Edilizie oltre Certificati di Abitabilità).

Gli Allegati alla C.T.U. (All. 8) contengono: comunicazioni e ricevute di avvenuta comunicazione per sopralluoghi, verbali di sopralluogo, ricevute di avvenuta trasmissione dell'elaborato peritale alle Parti interessate.

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con studio tecnico sito a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 485/2015 delle esecuzioni immobiliari. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e di Siracusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa e Siracusa, preso visione di pubblici Atti presso gli archivi notarili di Modica e Siracusa, unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente il C.T.U. ha provveduto a relazionare la perizia tecnica d'ufficio.

Posta la completezza della documentazione in Atti relativamente a Decreto Ingiuntivo, notifiche alla esecutata, relazioni notarili, ecc., lo scrivente evidenzia due elementi di seguito definiti **NOTE**:

NOTA 1

si sono rilevate delle discrasie inerenti l'impianto della Procedura, invero con Atto di Pignoramento immobiliare notificato il 01/12/2016 alla esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono stati pignorati per intero i beni (compresi nella comunione legale) di proprietà della predetta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Così promossa la procedura esecutiva immobiliare, risultano mancanti la trascrizione del pignoramento nei confronti del coniuge comproprietario non esecutato e le relative notifiche.

NOTA 2

In riferimento al " xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ", risulta che nella trascrizione della Sentenza di fallimento vengono compresi tutti gli immobili (e non elencati), benché non risultino trascrizioni in merito sulle singole unità negoziali (dai registri delle conservatorie, ispezionate singolarmente le unità negoziali, non risultano trascrizioni in merito al fallimento). Tale FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE viene di seguito riportata e menzionata nei singoli LOTTI proposti:

- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro soggetto n. 1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; soggetto n. 2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in un locale a piano terra con comodità di un garage limitrofo, censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 33 Particelle 1027 subalterno 2 e 5, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono

riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).Catastalmente si ha:

- F. 33 – P.IIa 1027 sub. 2 pignorato per 1/1– in testa alle Ditte xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà quota 1/2– xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà 1/2-. Categoria C/1 negozi e botteghe, Classe 5, Consistenza 130 m², Sup. Catastale 154 m².
- F. 33 – P.IIa 1027 sub. 5 pignorato per 1/1– in testa alle Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni.

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa, ad angolo fra la Via Sofio Ferrero e la Via Filippo Juvara. Il locale è accessibile dalle suddette vie, mentre il garage è accessibile da un cortile interno prospiciente la Via Sofio Ferrero. Le due unità negoziali sono porzione di un intero immobile realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati.

La P.IIa1027 sub 2 si sviluppa su una superficie netta pari a m² 150 circa, ed è accessibile dal civico n°26 della Via Sofio Ferrero e dai civici nn°47-49 della Via F. Juvara. Attualmente il locale, utilizzato come locale commerciale, si trova in ottimo stato manutentivo. La pavimentazione è di prima scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di ottima qualità. Gli infissi esterni sono realizzati alluminio e vetri antisfondamento e, taluni, con saracinesche esterne. Il locale è stato quasi tutto controsoffittato e tale opera è utilizzata per l'installazione di corpi illuminanti e per l'impianto di climatizzazione. Detto locale gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate.

Il garage in P.IIa 1027 sub 5 si trova in uno stato manutentivo sufficiente, dotato di pavimentazione di seconda scelta, intonaci in malta di calce e serramento in alluminio (saracinesca).

L'utilizzo degli immobili è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici e le soglie d'ingresso risultano inadeguati.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente i beni sono nel pieno possesso del Curatore fallimentare xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il locale commerciale destinato anzitempo a farmacia ancora oggi è completo di mobili e specifiche attrezzature (cella a temperatura controllata, bilancia elettronica, ecc.)

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Siracusa, l'immobile è stato originariamente realizzato giusta Licenza Edilizia N.2432 del 02/02/1974 e successiva variante al progetto del 14/07/1978. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.

Dalle indagini effettuate, risulta che il locale commerciale ed il garage, sono porzione di un immobile (condominio) amministrato dallo Studio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a nella persona del rappresentante pro tempore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate dal mese di settembre dell'anno 2016. Tali rate mensili sono pari ad € 2,00 per il garage ed € 15,00 per il locale commerciale.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni

ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 18/01/2016 nn. 392/535 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1027/2 – 1027/5 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 2647/2 – 2647/1, F. 29 P.IIa 115/108 . A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione di legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro soggetto n. 1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; soggetto n. 2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

➤ ISCRIZIONI

- Iscrizione del 29/09/2015 nn. 1668/14324 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015 per un importo totale di € 350.000,00. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 45 P.IIa 1462/36. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2 e F. 29 P.IIa 115/108. Unità negoziale n. 3: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5 – 2647/2 – 2647/1. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 72/756; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: si precisa che gli immobili descritti nell'unità negoziale n. 3 sono intestati al Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1 piena proprietà in comunione di beni.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1594/13920 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108, F. 33 P.IIa 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5. A favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 03/03/2015 nn. 354/2849 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 7543/2014 del 17/02/2015, per € 528.672,72. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1595 del 21/09/2015.
- Iscrizione del 19/04/2012 nn. 699/7328 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R.

ASTE
GIUDIZIARIE®

602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 22953/2011 del 30/03/2012 per un importo totale di € 391.193,52. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 804 del 08/05/2015 e Iscrizione n. 824 del 13/05/2015.

➤ Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

➤ Passaggi di proprietà:

1. **F. 33 P.IIa 1027/2:**

- Trascrizione del 05/08/1987 nn. 9428/12329 presso la conservatoria di Siracusa. Compravendita redatta dal notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Modica il 27/07/1987 Rep. 60774. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. F. 33 P.IIa 1027/2. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota 1/1, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Atto del notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Siracusa del 14/05/1981 Rep. 52827 Registrato al n. 2785 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

2. **F. 33 P.IIa 1027/5:**

- Trascrizione del 16/01/2008 nn. 823/1246 Compravendita redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 59039/12949 del 09/01/2008. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/5. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale. Ulteriori informazioni: è compresa nella vendita la proporzionale comproprietà del cortile, della terrazza, della scala, dell'ascensore, dell'androne, del portone d'ingresso, del locale caldaia e autoclave, dell'impianto elettrico, idrico e fognante.
- Trascrizione del 16/01/2008 nn. 822/1245 Accettazione tacita di eredità trascritta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 59039/12949 del 09/01/2008. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/5 – 1027/8 e terreno indicato al N.C.T. Al F. 140 P.IIa 323. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6. La quota indicata in nella trascrizione non è corretta.
- Consolidamento di usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduta a Siracusa il 15/10/2006. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/5. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 8/12.
- Trascrizione del 08/01/1982 nn. 345/374 atto di divisione e donazione redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 14/01/1982 Rep. 49. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/5. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 8/12.

- Trascrizione del 17/08/1982 nn. 10449/12426. Successione Mortis Causa giusta den. Di succ. n. 22, vol. 295 Ufficio del registro di Siracusa. Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ deceduto nel 1981. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/5. A favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 8/12.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che i beni in LOTTO 1 costituiscono porzione di un intero immobile e non tutto l'immobile è oggetto della procedura, lo scrivente, limitatamente al locale commerciale ed al garage ha potuto appurare che è stato originariamente realizzato in Ditta " ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ " giusta Licenza Edilizia N.2432 del 02/02/1974 (Pratica Edilizia nr.7442) e successiva variante al progetto del 14/07/1978 volturata in Ditta ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.. Successivamente è stato rilasciato dai competenti Uffici il Certificato di Abitabilità N.10910/Ig in data 05/09/1978. Il tutto archiviato in U.T.C. al faldone nr.1764. Ciononostante, in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che il locale commerciale è stato realizzato tramite fusione non autorizzata di due distinte porzioni del piano terra: una porzione estesa m² 110 (a destinazione d'uso MAGAZZINO trasformabile in LOCALE COMMERCIALE) e l'altra estesa m² 40 a destinazione PARCHEGGIO (quest'ultima non trasformabile a causa del vincolo di mantenimento a parcheggio di una certa superficie pari ad 1/20 del volume occupato dall'intero stabile). Nel momento in cui la Ditta ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ha chiesto ed ottenuto la Variante al progetto, non si è potuto destinare il piano terra, o porzione di esso, a locali commerciali in quanto l'altezza netta era inferiore allo standard normativo (4 m). Oggi le nuove disposizioni in materia urbanistica e di igiene urbana hanno abbattuto tale ostacolo e risulta fattibile il cambio di destinazione d'uso da MAGAZZINI a COMMERCIALE. Per una migliore interpretazione dello stato dei luoghi si vedano le planimetrie redatte dallo scrivente ed i documenti in Atti allegati alla CTU (All. 1). Catastalmente sono emerse delle discrasie descrivibili nella non coerenza delle planimetrie catastali che dovranno essere aggiornate con apposita pratica presso il N.C.E.U.

Al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale ed urbanistico, lo scrivente stima una cifra pari ad € 15.000,00. Tale importo risulta somma di diversi costi così descrivibili:

- Per cambio di destinazione d'uso: sanzione pari al 20% del costo di trasformazione (da magazzini a commerciale; sono intesi i costi dovuti a tramezzature, pavimentazioni, coloriture, installazioni impiantistiche, ecc.);
- Opere interne necessarie per ri-creare l'area destinata a parcheggio (tramezzature interne);
- Costi dovuti all'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Costi dovuti all'istruzione della pratica ed alle parcelle dei tecnici abilitati all'esercizio della libera professione.

Se, per problemi legati alla natura dell'attività commerciali da intraprendere quali "rivendite di tabacchi e valori bollati" o "farmacie"), si dovesse necessariamente disporre di un'area commerciale afferente entrambe le vie Sofio Ferrero e Filippo Juvara sarebbe possibile "spostare" i posti auto in corrispondenza dei civici 47-49 della Via F. Juvara. Tale soluzione comporterebbe il mantenimento della superficie a parcheggio.

Nel caso in cui si volesse mantenere l'intera superficie a locale commerciale bisognerebbe disporre di un'altra area, non già vincolata da precedenti C.E., da destinarsi a box.

g) **A.P.E.** Non è possibile redigere un' Attestazione sulla Prestazione Energetica del fabbricato in quanto gli impianti installati non risultano censiti al CITE (Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia). Lo scrivente, soggetto certificatore Energetico iscritto al n.5875 dell'elenco dei certificatori, rimane a disposizione del G.E. per la redazione dell'A.P.E. qualora l'impianto termico venisse censito.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa, ad angolo fra la Via Sofio Ferrero e la Via Filippo Juvara. Il locale, utilizzato come locale commerciale, è accessibile dalle suddette vie, mentre il garage è accessibile da un cortile interno prospiciente la Via Sofio Ferrero. Le due unità negoziali sono porzione di un intero immobile realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati.

La P.Illa1027 sub 2 si sviluppa su una superficie netta pari a m^2 150 circa, ed è accessibile dal civico n°26 della Via Sofio Ferrero e dai civici nn°47-49 della Via F. Juvara. Attualmente il locale commerciale, ottenuto per fusione di due aree destinate urbanisticamente a magazzino e parcheggio, si trova in ottimo stato manutentivo. La pavimentazione è di prima scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di ottima qualità. Internamente quasi tutti i tumpagni risultano non ispezionabili in quanto coperti da scaffalature e vetrine espositive. Detta unità è dotata di una bussola d'ingresso: tale opera era funzionale allo svolgimento dell'attività di farmacia.

Il locale commerciale è dotato di un impianto di climatizzazione a pompa di calore a compressione di vapore alimentato da energia elettrica. La distribuzione e l'erogazione del fluido termovettore (aria calda/fredda) avviene per mezzo di canali e bocchette di mandata inglobati nel controsoffitto. Tale impianto non risulta censito al CITE (la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile).

L'impianto elettrico, benché sprovvisto della certificazione sulla esecuzione della verifica periodica impianto di terra ai sensi del D.P.R. 462/01, obbligatorio per i locali destinati ad attività commerciali, è di ottima fattura e risulta, come deducibile dal quadro elettrico installato, sezionato in modo adeguato. Il locale è stato quasi tutto controsoffittato e tale opera è utilizzata per l'installazione di corpi illuminanti e per l'impianto di climatizzazione. Ogni impianto è stato visionato senza essere mai messo in funzione in quanto il locale attualmente risulta essere privo di fornitura di energia elettrica. Gli infissi esterni sono realizzati alluminio e vetri antisfondamento e, taluni, con saracinesche esterne. Il locale gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle suddette aperture vetrate. L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le soglie d'ingresso, le dotazioni igienico sanitarie ed impiantistiche sono state realizzate senza tener conto delle barriere architettoniche. Complessivamente le dotazioni impiantistiche del locale(La P.Illa1027 sub 2) sono congrue alla destinazione d'uso e rispondono agli attuali standard normativi e qualitativi.

Il garage in P.Illa 1027 sub 5, che si estende su una superficie catastale pari a $19 m^2$ circa, si trova in uno stato manutentivo sufficiente, dotato di pavimentazione di seconda scelta, intonaci in malta di calce ammalorati dal tempo e serramento esterno in alluminio (saracinesca). In generale il garage rispecchia l'epoca di edificazione.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone simili;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando due distinte destinazioni d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 3.200 €/m² di superficie netta per il locale a potenziale destinazione d'uso commerciale (da trasformare in commerciale) e di un valore non inferiore a 800 €/m² per i garage (o per le aree da destinare a garage). Pertanto si ha:

- P.Ila 1027 sub 2 porzione da trasformare in commerciale	m ² 110 X €/m ² 3.200 = €	352.000
- P.Ila 1027 sub 2 porzione da trasformare in garage	m ² 40 X €/m ² 800 = €	32.000
- P.Ila 1027 sub 5 garage	m ² 19 X €/m ² 800 = €	15.200

Sommano € 399.200,00 (dicasi euro trecentonovantanovemiladuecento/00)

Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € 339.320,00.

- i) In ultimo, detratti i costi descritti precedentemente al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico-catastale (€15.000,00) ed impiantistico (€500 per censimento), si ha:

€ 339.320,00	-	€ 15.500,00	=	€ 323.820,00 (dicasi euro trecentoventitremilaottocentoventi/00)
--------------	---	-------------	---	--

Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 Bernava Catia in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:

- Bernava Catia € 161.910,00
- Guccione Giuseppe € 161.910,00

Inversamente, **volendo determinare un canone di locazione**, posta la bontà del giudizio di stima ed una proiezione temporale pari ad anni 20 di godimento dei beni con un saggio di capitalizzazione pari al 3%, si otterrebbe una "mensilità anticipata costante" pari ad € **2.200,00**. Analiticamente si ha:

$$Ai = \frac{RA * (q^n - 1)}{r * q^n}$$

con

- Ai = € 323.820,00 (valore dei beni ottenuto per capitalizzazioni di annualità anticipate costanti);
- RA = reddito annuo decurtato del 20% (sfitti, inesigibilità, ecc.);
- r = 0.03 (saggio di capitalizzazione);
- q = 1 + r = 1,03;
- n = 20 (anni di godimento dei beni)

Da cui RA = € 21.765,79. Il reddito annuo lordo risulta pari ad € 27.207,24. In ultimo, spalmata l'ultima cifra su un periodo pari a mesi 12, si ottiene il valore della mensilità anticipata costante → € 27.207,24 : 12 = € 2.267,27 approssimabili in **2.200,00 €/mese**. Tale redditività è da intendersi come "percepibile" al 50% fra i coniugi Guccione-Bernava.

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

I) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.

j) Referti fotografici in allegato (All. 1).

LOTTO 2

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** I beni di cui al LOTTO 2 constano in tre unità negoziali destinata a garage, censiti in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 33 Particelle:

- P.Ila 1307 sub 3;
- P.Ila 2647 sub 1;
- P.Ila 2647 sub 2;

le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).Catastalmente si ha:

- F. 33 – P.Ila 1307 sub. 3 pignorato per 1/1– in testa alla XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni-. Categoria C/6 rimesse, Classe 3, Consistenza 39 m², Sup. Catastale 39 m².
- F. 33 – P.Ila 2647 sub. 1 pignorato per 1/1– in testa alla Ditta XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni-. Categoria C/6 rimesse, Classe 4, Consistenza 76 m², Sup. Catastale 84 m².
- F. 33 – P.Ila 2647 sub. 2 pignorato per 1/1– in testa alla Ditta XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni-. Categoria C/6 rimesse, Classe 4, Consistenza 76 m², Sup. Catastale 83 m².

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobili siti in un'area semicentrale di Siracusa accessibili dalla Via Filippo Juvara n°41. Nello specifici si ha:

- Il F. 33 – P.Ila 1307 sub. 3 è il garage accessibile dalla via F. Juvara n°41 e da esso si ha accesso alle altre due unità. Il garage è solo porzione di un intero immobile realizzato con struttura portante in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e rompenti in blocchi di calcare tenero. Il garage, che gode di una superficie netta utile pari a m² 37 circa, risulta dotato di una saracinesca metallica d'ingresso, pavimentazione in piastrelle di seconda scelta ed intonaci in calce a tratti ammalorati. Sul retro prospetto esiste una seconda apertura, dotata anch'essa di infisso metallico, dalla quale si accede agli altri garage. Le due saracinesche sono dotate di automazione per l'apertura, benché il buon funzionamento di tale automazione non è stato possibile verificare a causa della mancanza di fornitura di energia elettrica.
- Le altre due unità al F. 33 – P.Ila 2647 sub. 1 e 2 constano in due garage pressoché speculari estesi singolarmente m² 76 circa, facenti parte di una unica struttura realizzata in blocchi di cemento vibrato. La copertura, di struttura unica per i due garage, è realizzata con elementi portanti in acciaio e legno. Il manto superiore è realizzato con ondulina in fibro-cemento. Tale manto potrebbe contenere fibre di amianto e, attualmente, risulta essere già scheggiato/frantumato in diversi sezioni. Pertanto tali frantumazioni, oltre che favorire la dispersione nell'ambiente circostante di eventuali fibre, è causa di infiltrazioni dovute a pioggia. La pavimentazione di questi due garage è realizzata in battuto di cemento e si hanno scarsi rapporti aereo illuminanti. Le saracinesche d'ingresso alle unità risultano fortemente danneggiate e non funzionali.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente i beni sono nel pieno possesso del Curatore fallimentare XXXXXXXXXXXX.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'**. Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Siracusa e dagli Atti di compera si evince che il garage al civico n°41 facente parte di un intero l'immobile è stato originariamente realizzato prima del 1/09/1967. I due garage speculari, edificati in origine abusivamente, sono stati regolarizzati con Concessioni Edilizie in Sanatoria (condoni) N°395/06-2 del 31/10/2006 e N°131/07-2 del 18/04/2007. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica dei fabbricati.

Si evidenzia che il cortile interno di pertinenza dei garage speculari, è gravato da servitù nei confronti del condominio. Una prima servitù è nata nel momento in cui è stata realizzata una seconda apertura sul retroprospetto della Via Juvara, mettendo così in comunicazione la suddetta via con il cortile interno condominiale. La seconda servitù si è venuta a generare quando, a seguito delle sanatorie, si è data regolarità edilizia ai due garage speculari (l'immobile di cui fa parte il garage al civico n°41 è dotato di finestre e balconi con affacci sul cortile interno a pochi metri dai due garage speculari). Si rimanda agli allegati (planimetrie redatte dallo scrivente) per una migliore descrizione dei luoghi.

Inoltre per i vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso:

- Dalle indagini effettuate risulta che i garage sopra descritti sono facenti parte di un Condominio amministrato dallo Studio XXXXXXXXXXXX nella persona del rappresentante pro tempore XXXXXXXXXXXX. Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate dal mese di settembre dell'anno 2016. Le rate mensili per le suddette unità sono pari ad € 9,00 circa.
- Trascrizione del 13/07/2007 nn. 11141/17503 Compravendita redatta dal notaio XXXXXXXXXXXX Rep. 65933/18223 del 12/07/2007. Unità negoziale n. 1: N.C.E.U. F. 33 P.IIa 1307/4. Unità negoziale n. 2: N.C.E.U. F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2. Contro XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale. Ulteriori informazioni: E' pertinenza dei due garage distinti con le particelle 2647/1 e 2647/2, ed è compreso nella vendita, il cortile interno che dà l'accesso esclusivo. In detto cortile sono interrati gli scarichi dell'edificio; dovrà essere consentito ai condomini l'accesso solo per la manutenzione dell'edificio e degli scarichi.
- Trascrizione del 01/06/2007 nn. 8738/13713 Concessione edilizia rilasciata dal comune di Siracusa con Rep. 131/2007 del 03/05/2007. Unità negoziale n. 1: N.C.E.U. F. 33 P.IIa 2647/1. A favore del Comune di Siracusa (C.F.: 80001010893). Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 29/12/2006 nn. 19933/34494 Concessione edilizia rilasciata dal comune di Siracusa con Rep. 395/2006 del 30/11/2006. Unità negoziale n. 1: N.C.E.U. F. 33 P.IIa 2647/2. A favore del Comune di Siracusa (C.F.: 80001010893). Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:



➤ TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 18/01/2016 nn. 392/535 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1027/2 – 1027/5 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 2647/2 – 2647/1, F. 29 P.IIa 115/108. A favore di XXXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione di legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Contro soggetto n. 1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; soggetto n. 2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

➤ ISCRIZIONI

- Iscrizione del 29/09/2015 nn. 1668/14324 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015 per un importo totale di € 350.000,00. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 45 P.IIa 1462/36. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2 e F. 29 P.IIa 115/108. Unità negoziale n. 3: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5 – 2647/2 – 2647/1. A favore di XXXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 72/756; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: si precisa che gli immobili descritti nell'unità negoziale n. 3 sono intestati a XXXXXXXXXXXXX per 1/1 piena proprietà in comunione di beni.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1595/13921 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73, Ipoteca ad Integrazione redatta da XXXXXXXXXXXXX Rep. 7543/2014 del 07/09/2015 per un importo totale di € 528.672,72. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1307/5. A favore di XXXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: L'ipoteca originaria del 03/03/2015 Reg. Gen. 2849 Reg. Part. 354 viene integrata di una ulteriore unità negoziale. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 354 del 2015.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1594/13920 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da XXXXXXXXXXXXX Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108 – 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5. A favore di XXXXXXXXXXXXX. Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Iscrizione del 03/03/2015 nn. 354/2849 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da XXXXXXXXXXXXX Rep. 7543/2014 del 17/02/2015, per € 528.672,72. A favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1595 del 21/09/2015.
- Iscrizione del 19/04/2012 nn. 699/7328 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da XXXXXXXXXXXXX Rep. 22953/2011 del 30/03/2012 per un importo totale di € 391.193,52. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2. A favore di XXXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 804 del 08/05/2015 e Iscrizione n. 824 del 13/05/2015.

➤ Proprietà:

- XXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale.
- XXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale.

➤ Passaggi di proprietà:

- Trascrizione del 13/07/2007 nn. 11141/17503 Compravendita redatta dal notaio XXXXXXXXXXXXX Rep. 65933/18223 del 12/07/2007. Unità negoziale n. 1: N.C.E.U. F. 33 P.IIa 1307/4. Unità negoziale n. 2: N.C.E.U. F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2. Contro XXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale. Ulteriori informazioni: E' pertinenza dei due garage distinti con le particelle 2647/1 e 2647/2, ed è compreso nella vendita, il cortile interno che dà l'accesso esclusivo. In detto cortile sono interrati gli scarichi dell'edificio; dovrà essere consentito ai condomini l'accesso solo per la manutenzione dell'edificio e degli scarichi.
- Trascrizione del 13/07/2007 nn. 11140/17502 Compravendita redatta dal notaio XXXXXXXXXXXXX Rep. 65933/18223 del 12/07/2007. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. F. 33 P.IIa 1307/3. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2. Contro XXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale. Nella trascrizione non viene specificato il soggetto in comunione legale con l'acquirente.
- Trascrizione del 27/10/1971 nn. 22925/27102 compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXXXX di Siracusa del 15/10/1971 Rep. 3605. A favore di XXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXX. E successiva riunione di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione 31/07/1967 nn. 16204/18553 successione mortis causa del Sig. XXXXXXXXXXXXX, deceduto a Siracusa il 24/01/1967, giusta den. Di Succ. n. 20, Vol. 240 Uff. Reg. Siracusa. A favore di XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che il garage al civico n°41 fa parte di un intero immobile e non tutto l'immobile è oggetto della Procedura, limitatamente al suddetto garage si può asserire che è stato originariamente realizzato prima del 1/09/1967 così come indicato negli atti di compera. Ciò non di meno lo scrivente ha accertato che l'intero è stato realizzato giusto Progetto Approvato da Sindaco in data 15 Agosto 1960 e successive modifiche del 25/03/1968 e 04/10/1968 in Ditta XXXXXXXXXXXX. Successivamente la Ditta ha chiesto ed ottenuto il Nulla Osta N658 il 12/11/1970 (pratica edilizia n°3812 archiviata in U.T.C. al faldone nr.1839). In data 21/12/1970 è stato reso abitabile con Certificato prot. 25666/Ig rilasciato dal competente Ufficio comunale. In ultimo, l'intero condominio è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi volti alla installazione di un ascensore montacarichi per lo sbarco ai piani superiori. Le opere sono state eseguite giusta Autorizzazione N7007 pratica n.6183/C rilasciata il 18/02/2008. A seguito dei suddetti lavori è stato regolarmente redatto il libretto di impianto ed effettuato il collaudo delle opere.

I due garage speculari, edificati in origine abusivamente, sono stati regolarizzati con Concessioni Edilizie in Sanatoria (condoni) N°395/06-2 del 31/10/2006 e N°131/07-2 del 18/04/2007. Per essi è emersa una unica discrasia, la P.Ila 2647 sub 1 risulterebbe accessibile dal civico n°43. Tale condizione è non veritiera e le due P.Ile 2647 sub 1 e 2 sono accessibili solo dal civico n°41 (P.Ila 1307 sub 3 allo stesso Foglio 33).

Le planimetrie redatte dallo scrivente, unitamente alle Concessioni, Nulla Osta, planimetrie in Atti e Abitabilità vengono riportate in allegato (All.2).

Catastalmente non è emersa alcuna discrasia.

g) **A.P.E..** La destinazione d'uso dei beni in LOTTO 2 escludono la possibilità di attestarne le prestazioni energetiche.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile siti in un'area semicentrale di Siracusa accessibili dalla Via Filippo Juvara n°41. Nello specifici si ha:

- Il F. 33 – P.Ila 1307 sub. 3 è il garage accessibile dalla via F. Juvara n°41 e da esso si ha accesso alle altre due unità. Il garage è solo porzione di un intero immobile realizzato con struttura portante in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e topagni in blocchi di calcare tenero. Il garage, che gode di una superficie netta utile pari a m² 37 circa, risulta dotato di una saracinesca metallica d'ingresso, pavimentazione in piastrelle di seconda scelta ed intonaci io calce a tratti ammalorati. Sul retro prospetto esiste una seconda apertura, dotata anch'essa di infisso metallico, dalla quale si accede agli altri garage. Le due saracinesche sono dotate di automazione per l'apertura, benché il buon funzionamento di tale automazione non è stato possibile verificare a causa della mancanza di fornitura di energia elettrica. ;
- Le altre due unità al F. 33 – P.Ile 2647 sub. 1 e 2 constano in due garage pressoché speculari estesi singolarmente m² 76 circa, facenti parte di una unica struttura realizzata in blocchi di cemento vibrato. La copertura, di struttura unica per i due garage, è realizzata con elementi portanti in acciaio e legno. Il manto superiore è realizzato con ondulina in fibro-cemento. Tale manto potrebbe contenere fibre di amianto e, attualmente, risulta essere già scheggiato/frantumato in diversi sezioni. Pertanto tali frantumazioni, oltre che favorire la dispersione nell'ambiente circostante di eventuali fibre, è causa di infiltrazioni dovute a pioggia. La pavimentazione di questi due garage è realizzata in battuto di cemento e si hanno



scarsi rapporti aero illuminanti. Le saracinesche d'ingresso alle unità risultano fortemente danneggiate e non funzionali.



Complessivamente il garage al civico n°41 è in uno stato manutentivo mediocre e l'impianto elettrico a corredo è consono all'epoca di edificazione.

I due garage speculari risultano internamente in uno stato manutentivo carente. Dagli Atti di compera risulta che il cortile su cui afferiscono i garage speculari è pertinenza di essi. Sussiste la servitù nei confronti del condominio per opere manutentive e per interventi sugli impianti interrati a servizio del condominio (oltre evidente servitù di veduta).

La mancanza di opportune opere impiantistiche rendono gli immobili proposti inadatti all'utilizzo da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:



- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.



In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 650 €/m² di superficie netta per il garage al civico n°41 e di un valore non inferiore a 250 €/m² per i retrostanti garage speculari (tale valore risulta fortemente penalizzato dalle condizioni d'uso dei tegoli di copertura e tiene conto dei necessari interventi da effettuare). Pertanto si ha:



- P.Ila 1307 sub 3 (civ. n°41)	m ² 37	X €/m ²	650 = € 24.050
- P.Ile 2647 sub 1 m ² 76+ sub 2 m ² 76	m ² 152	X €/m ²	250 = € 38.000

Sommano **€ 62.050,00** (dicasi euro sessantaduemilacinquanta/00)



- i) Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € **52.742,50** (dicasi euro cinquantaduemilasettecentoquarantadue/50)



Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 XXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:

- XXXXXXXXXXXXX € 26.371,25
- XXXXXXXXXXXXX € 26.371,25

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree simili, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "XXXXXXXXXXXX" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "*forbice valori*" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- i) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile. Il Lotto è stato così generato al fine di minimizzarne le servitù.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 3 constano in un garage censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 33 P.IIIa 1307 sub 2 le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile). Catastalmente si ha:
- F. 33 – P.IIIa 1027 sub. 2 pignorato per 1/1– in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni-. Categoria C/6 rimesse, Classe 3, Consistenza 45 m², Sup. Catastale 45 m².
- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa accessibile dalla Via Filippo Juvara n°39. Il garage catastalmente risulta accessibile sia dalla Via F. Juvara n°39 che dal vano scala condominiale al civico n°37. Tale indicazione è ad oggi errata in quanto il garage risulta separato dal vano scala condominiale. Il lotto proposto è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati. Risulta esteso m² 43 circa (superficie netta), internamente pavimentato con piastrelle di seconda scelta ed intonacato con malta di calce visibilmente ammalorato. La saracinesca d'ingresso è realizzata in alluminio ed internamente il garage è dotato di un W.C. e di un'altra finestra prospiciente il cortile interno condominiale sul retro prospetto. L'impianto elettrico sottotraccia risulta essere di vecchia fattura. Attualmente il garage è privo di fornitura di energia elettrica.
- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente il bene è nel pieno possesso del Curatore fallimentare **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Siracusa, e dagli Atti di compera si evince che il garage al civico n°39 facente parte di un intero l'immobile è stato originariamente realizzato giusta Licenza Edilizia N658 del 25/03/1968 e successiva variante al progetto del 12/11/1970. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica dei fabbricati. Dalle indagini effettuate risulta che il garage sopra descritto è facente parte di un Condominio amministrato dallo Studio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nella persona del rappresentante pro tempore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate dal mese di settembre dell'anno 2016. La rata mensile per il garage è pari ad € 2,00 circa.
- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 18/01/2016 nn. 392/535 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIIe 1027/2 – 1027/5 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 2647/2 – 2647/1, F. 29 P.IIIa 115/108 . A favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione



di legale.

- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro soggetto n. 1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; soggetto n. 2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

➤ ISCRIZIONI

- Iscrizione del 29/09/2015 nn. 1668/14324 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015 per un importo totale di € 350.000,00. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 45 P.IIa 1462/36. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2 e F. 29 P.IIa 115/108. Unità negoziale n. 3: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5 – 2647/2 – 2647/1. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 72/756; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: si precisa che gli immobili descritti nell'unità negoziale n. 3 sono intestati al Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1 piena proprietà in comunione di beni.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1595/13921 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73, Ipoteca ad Integrazione redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep.7543/2014 del 07/09/2015 per un importo totale di € 528.672,72. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1307/5. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: L'ipoteca originaria del 03/03/2015 Reg. Gen. 2849 Reg. Part. 354 viene integrata di una ulteriore unità negoziale. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 354 del 2015. Nella trascrizione non viene specificato il regime di comunione legale del soggetto contro.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1594/13920 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108 – 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Nella trascrizione non viene specificato il regime di comunione legale del soggetto contro relativamente all'unità negoziale n. 2.

➤ Proprietà:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

➤ Passaggi di proprietà:

- Trascrizione del 12/04/2002 nn. 5132/6641 Compravendita redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Siracusa Rep. 26843 del 22/03/2002. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.III 1307/2. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale. Nella trascrizione non viene specificato il soggetto in comunione legale con la parte venditrice e con la parte acquirente.
- Trascrizione 27/10/1971 nn. 22927/27104 atto a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Siracusa del 15/10/1971. A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successiva riunione di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione 31/07/1967 nn. 16204/18553 successione mortis causa del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto a Siracusa il 24/01/1967, giusta den. Di Succ. n. 20, Vol. 240 Uff. Reg. Siracusa. A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che il garage al civico n°39 fa parte di un intero immobile e non tutto l'immobile è oggetto della Procedura, limitatamente al suddetto garage si può asserire che è stato originariamente realizzato prima del 1/09/1967 così come indicato negli atti di compera. Ciò non di meno lo scrivente ha accertato che l'intero è stato realizzato giusto Progetto Approvato da Sindaco in data 15 Agosto 1960 e successive modifiche del 25/03/1968 e 04/10/1968 in Ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Successivamente la Ditta ha chiesto ed ottenuto il Nulla Osta N658 il 12/11/1970 in Sanatoria per modifiche interne (pratica edilizia n°3812 archiviata in U.T.C. al faldone nr.1839). In data 21/12/1970 è stato reso abitabile con Certificato prot. 25666/Ig rilasciato dal competente Ufficio comunale. In ultimo, l'intero condominio è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi volti alla installazione di un ascensore montacarichi per lo sbarco ai piani superiori. Le opere sono state eseguite giusta Autorizzazione N7007 pratica n.6183/C rilasciata il 18/02/2008. A seguito dei suddetti lavori è stato regolarmente redatto il libretto di impianto ed effettuato il collaudo delle opere. Catastalmente il garage risulta comunicante con il vano scala condominiale. Pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. In questa sede si computa un costo pari ad € 500 per tale pratica catastale (€ 50 per oneri pratica oltre € 450 per competenze tecniche).
- g) **A.P.E..** La destinazione d'uso del bene in LOTTO 3 esclude la possibilità di attestarne le prestazioni energetiche.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa accessibile dalla Via Filippo Juvara n°39. Nello specifico il garage catastalmente risulta accessibile sia dalla Via F. Juvara n°39 che dal vano scala condominiale al civico n°37. Tale indicazione è ad oggi errata in quanto il garage risulta totalmente separato dal vano scala condominiale. Il lotto proposto è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati. Risulta esteso m² 43 circa (superficie netta), internamente

pavimentato con piastrelle di seconda scelta in cemento ed intonacato con malta di calce visibilmente ammalorato. La saracinesca d'ingresso è realizzata in alluminio ed internamente il garage è dotato di un W.C. e di un'altra finestra prospiciente il cortile interno condominiale sul retro prospetto. L'impianto elettrico sottotraccia risulta essere di vecchia fattura. Attualmente il garage è privo di fornitura di energia elettrica. Il piccolo W.C. è privo di fornitura di acqua potabile.

Complessivamente il garage al civico n°39 è in uno stato manutentivo mediocre ed inidoneo all'utilizzo da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa della mancanza di opportune opere impiantistiche

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 800 €/m² di superficie netta Pertanto si ha:

$$- P.Ila 1307 sub 2 (civ. n°39) \quad m^2 43 \quad \times \quad \text{€/m}^2 \quad 800 = \text{€ } 34.400$$

Sommano **€ 34.400,00** (dicasi euro trentaquattromilaquattrocento/00)

Detratti € 500, costi stimati per la regolarizzazione catastale, si ha:
 € 34.400,00 - € 500,00 = € 33.900,00

i) Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € **28.815,00 (dicasi euro ventottomilaottocentoquindici/00)**

Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx € 16.950,00
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx € 16.950,00

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree simili, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 4 constano in un garage censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 33 P.IIa 1307 sub 4 le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile). Catastalmente si ha:

- F. 33 – P.IIa 1027 sub. 4 pignorato per 1/1– in testa alla Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni-. Categoria C/6 rimesse, Classe 3, Consistenza 41 m², Sup. Catastale 41 m².

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa accessibili dalla Via Filippo. Nello specifico il garage è accessibile dalla Via F. Juvara n°43, ed è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwich di mattoni forati. Risulta esteso m² 36 circa (superficie netta), internamente pavimentato con piastrelle di seconda scelta in cemento ed intonacato con malta di calce visibilmente ammalorato. La saracinesca d'ingresso è realizzata in alluminio ed internamente il garage è dotato di un'altra finestra prospiciente il cortile interno condominiale sul retro prospetto. L'impianto elettrico sottotraccia risulta essere di vecchia fattura. Attualmente il garage è privo di fornitura di energia elettrica.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente il bene è nel pieno possesso del Curatore fallimentare **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Siracusa, e dagli Atti di compera si evince che il garage al civico n°43 facente parte di un intero l'immobile è stato originariamente realizzato antecedentemente il 01/09/1967. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica dei fabbricati. Dalle indagini effettuate risulta che il garage sopra descritto è facente parte di un Condominio amministrato dallo Studio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nella persona del rappresentante pro tempore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate dal mese di settembre dell'anno 2016. La rata mensile per il garage è pari ad € 2,00 circa.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 18/01/2016 nn. 392/535 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1027/2 – 1027/5 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 2647/2 – 2647/1, F. 29 P.IIa 115/108 . A favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione di legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016



Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro soggetto n. 1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; soggetto n. 2
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei
 soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente
 trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che
 ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

➤ ISCRIZIONI

- Iscrizione del 29/09/2015 nn. 1668/14324 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015 per un importo totale di € 350.000,00. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 45 P.Illa 1462/36. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.Illa 1027/2 e F. 29 P.Illa 115/108. Unità negoziale n. 3: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.Illa 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5 – 2647/2 – 2647/1. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 72/756; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: si precisa che gli immobili descritti nell'unità negoziale n. 3 sono intestati al Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1 piena proprietà in comunione di beni.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1595/13921 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73, Ipoteca ad Integrazione redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep.7543/2014 del 07/09/2015 per un importo totale di € 528.672,72. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.Ille 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1307/5. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: L'ipoteca originaria del 03/03/2015 Reg. Gen. 2849 Reg. Part. 354 viene integrata di una ulteriore unità negoziale. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 354 del 2015.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1594/13920 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.Illa 115/108 – 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.Ille 2647/1 – 2647/2 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

➤ Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

➤ Passaggi di proprietà:

- Trascrizione del 13/07/2007 nn. 11141/17503 Compravendita redatta dal notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Augusta Rep. 65933/18223 del 12/07/2007. Unità negoziale n. 1: N.C.E.U. F. 33 P.IIa 1307/4. Unità negoziale n. 2: N.C.E.U. F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; Ulteriori informazioni: E' pertinenza dei due garage distinti con le particelle 2647/1 e 2647/2, ed è compreso nella vendita, il cortile interno che dà l'accesso esclusivo. In detto cortile sono interrati gli scarichi dell'edificio; dovrà essere consentito ai condomini l'accesso solo per la manutenzione dell'edificio e degli scarichi.
- Trascrizione del 27/10/1971 nn. 22926/27103 Compravendita a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Siracusa del 15/10/1971 Rep. 3605. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. E successiva riunione in usufrutto di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Trascrizione 31/07/1967 nn. 16204/18553 successione mortis causa del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto a Siracusa il 24/01/1967, giusta den. Di Succ. n. 20, Vol. 240 Uff. Reg. Siracusa. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che il garage al civico n°43 fa parte di un intero immobile e non tutto l'immobile è oggetto della Procedura, limitatamente al suddetto garage si può asserire che è stato originariamente realizzato prima del 1/09/1967 così come indicato negli atti di compera. Ciò non di meno lo scrivente ha accertato che l'intero è stato realizzato giusto Progetto Approvato da Sindaco in data 15 Agosto 1960 e successive modifiche del 25/03/1968 e 04/10/1968 in Ditta Misuriello Angelo Antonio. Successivamente la Ditta ha chiesto ed ottenuto il Nulla Osta N658 il 12/11/1970 in Sanatoria per modifiche interne (pratica edilizia n°3812 archiviata in U.T.C. al faldone nr.1839). In data 21/12/1970 è stato reso abitabile con Certificato prot. 25666/Ig rilasciato dal competente Ufficio comunale. In ultimo, l'intero condominio è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi volti alla installazione di un ascensore montacarichi per lo sbarco ai piani superiori. Le opere sono state eseguite giusta Autorizzazione N7007 pratica n.6183/C rilasciata il 18/02/2008. A seguito dei suddetti lavori è stato regolarmente redatto il libretto di impianto ed effettuato il collaudo delle opere.
- g) **A.P.E..** La destinazione d'uso del bene in LOTTO 4 esclude la possibilità di attestarne le prestazioni energetiche.
- h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa. Nello specifico il garage è accessibile dalla Via F. Juvara n°43, ed è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati. Risulta esteso m² 36 circa (superficie netta), internamente pavimentato con piastrelle di seconda scelta in cemento ed intonacato con malta di calce visibilmente ammalorato. La saracinesca d'ingresso è realizzata in alluminio ed internamente il garage è dotato di un'altra finestra prospiciente il cortile interno condominiale sul retro prospetto. L'impianto elettrico sottotraccia risulta essere di vecchia fattura e rispondente all'epoca di edificazione. Attualmente il garage è privo di fornitura di energia elettrica. Complessivamente il garage al civico n°43 è in uno stato manutentivo mediocre ed inidoneo all'utilizzo da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche

a causa della mancanza di opportune opere impiantistiche. Il compagno sul retro prospetto che separa il garage dal cortile condominiale interno risulta essere danneggiato.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 800 €/m² di superficie netta Pertanto si ha:

$$- P.Ila 1307 sub 4 (civ. n°43) \quad m^2 36 \quad X \quad €/m^2 \quad 750 = € 27.000$$

Sommano € 27.000 (dicasi euro ventisettemila/00)

- i) Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € **22.950,00 (dicasi euro ventiduemilanovecentocinquanta/00)**

Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 Bernava Catia in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:

- Bernava Catia € 11.475,00
- Guccione Giuseppe € 11.475,00

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.



j) Referti fotografici in allegato (All. 4).



LOTTO 5

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 5 consta in un appartamento censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 29 P.III 115 sub 108 le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile). Catastalmente si ha:
- F. 29 – P.III 115 sub. 108 pignorato per 1/1– in testa alle Ditte **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà quota 10/20– **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà 10/20–. Categoria A/2 abitazioni civili, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 198 m².
- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area periferica di Siracusa accessibile da Viale Scala Greca n°67 scala G interno 1, è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in sandwich di mattoni forati. L'appartamento si sviluppa su una superficie interna netta pari a m² 170 circa (oltre balconi ed area condominiale), internamente pavimentato con rivestimenti lussuosi in granito e porcellane di prima scelta, rifinito con malta di gesso e coloritura e dotato di infissi interni in legno di ottima fattura. Il portoncino d'ingresso è blindato ed è realizzato in legno/metallo, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetrocamera. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di corpi illuminanti in vetro ed in vetro/metallo di ottima fattura. E' altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua calda e radiatori. Detto impianto è gestito da una caldaia alimentata da gas metano prelevato dalla di rete, ed è atta a generare anche acqua calda ad uso sanitario. Esternamente l'immobile risulta ben rifinito anche se gli intonaci presentano degli ammaloramenti in corrispondenza dei ballatoi.
- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Lo scrivente in fase di sopralluogo ha avuto due volte libero accesso all'appartamento grazie alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, parente dell'esecutata che risiede presso lo stesso condominio (in una diversa unità immobiliare) la quale era in possesso delle chiavi d'ingresso. Pertanto ad oggi il possesso del bene è comunque riconducibile alla Parte esecutata.
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Siracusa, e dagli Atti di compera si evince che il complesso di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato giusta Licenza Edilizia N2272 del 02/02/1973 e successiva variante al progetto del 26/05/1973 in Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica dei fabbricati.
L'immobile gode, oltre che dell'accesso pedonale principale sul Viale Scala Greca, anche di altri accessi laterali raggiungibili da stradelle di pertinenza condominiale che afferiscono sempre sul suddetto Viale Scala Greca.
Esistono inoltre altre servitù, dovute al condominio, che vengono dettagliatamente descritte negli Atti di compera riportati in allegato a corredo della relazione peritale.
Dalle indagini effettuate risulta che L'appartamento sopra descritto è facente parte di un Condominio amministrato dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nella qualità di rappresentante pro tempore. Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate oltre che altre spese già deliberate ma non versate. Complessivamente la Proprietà dovrà versare al Condominio € 2.492 oltre le mancanti mensilità (si computino mensilità pari ad € 148). L'amministratore, secondo quanto riferito telefonicamente allo scrivente, ha ingiunto la Proprietà al pagamento di quanto sopra con aggravio di spese legali in caso di inadempimento

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 18/01/2016 nn. 392/535 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1027/2 – 1027/5 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 2647/2 – 2647/1, F. 29 P.IIa 115/108. A favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione di legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Contro soggetto n. 1 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; soggetto n. 2 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

➤ **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 29/09/2015 nn. 1668/14324 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015 per un importo totale di € 350.000,00. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 45 P.IIa 1462/36. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2 e F. 29 P.IIa 115/108. Unità negoziale n. 3: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5 – 2647/2 – 2647/1. A favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 72/756; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: si precisa che gli immobili descritti nell'unità negoziale n. 3 sono intestati al Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per 1/1 piena proprietà in comunione legale di beni.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1594/13920 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108; F.33 P.IIa 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5. A favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Iscrizione del 13/05/2015 nn. 824/6453 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, Ipoteca ad integrazione redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 22953/2011 del 17/02/2015 per un importo totale di € 391.193,52. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 699 del 2012. Ulteriori informazioni: l'ipoteca precedentemente iscritta viene integrata di ulteriore immobile. La stessa ipoteca è stata iscritta due volte a distanza di n. 5 giorni solari.
- Iscrizione del 08/05/2015 nn. 804/6281 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, Ipoteca ad Integrazione redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 22953/2011 del 17/02/2015 per un importo totale di € 391.193,52. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Ulteriori informazioni: l'ipoteca precedentemente iscritta viene integrata di ulteriore immobile. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 699 del 2012.
- Iscrizione del 03/03/2015 nn. 354/2849 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 7543/2014 del 17/02/2015, per € 528.672,72. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1595 del 21/09/2015.

➤ Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

➤ Passaggi di proprietà:

- Trascrizione del 09/07/1990 nn. 9506/12135 Atto integrativo, alla compravendita redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Modica l'08/11/1989 Rep. 62950/14237, autenticato nelle firme dallo stesso Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Modica il 13/06/1990 Rep. 63617/14601. Nel presente atto è stata specificata più analiticamente la consistenza dell'appartamento.
- Trascrizione del 14/11/1989 nn. 15081/19040 compravendita redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Modica dell'08/11/1989 Rep. 62950/14237 Reg. al n. 2793. Immobile sito nel comune di Siracusa ed indicata al N.C.E.U. F. 29 P.IIa 115/108. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di ½ indiviso in regime di comunione legale, ed a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 indiviso in regime di comunione legale.
- Trascrizione del 03/01/1980 nn. 64/72 Compravendita redatta dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del 28/12/1979 Rep. 1049/432. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nell'atto non viene specificato il regime matrimoniale. Immobile sito nel comune di Siracusa ed indicata al N.C.E.U. F. 29 P.IIa 115/108 in corso di accatastamento.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso l'appartamento fa parte di un intero stabile e non tutto lo stabile è oggetto della Procedura, limitatamente al suddetto appartamento si può asserire che il complesso di cui fa parte è stato realizzato giusta Licenza Edilizia N2272 del 02/02/1973

Pratica Edilizia nr7047 e successive varianti al progetto del 26/05/1973 e 30/07/1976 per diverse distribuzioni interne in Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- pratica archiviata in U.T.C. in faldone nr1807. Successivamente i competenti Uffici comunali hanno rilasciato il Certificato di Abitabilità n°8534/Ig in data 23/07/1977.

Il faldone nr1807 è stato visionato dallo scrivente solo a video in quanto non è stato possibile reperire la copia cartacea, se pur tutto scansionato. La Licenza Edilizia e gli stralci planimetrici sono stati estratti da "stampa a video" e pertanto di qualità non sufficiente. Dalla visione a video del suddetto fascicolo non sono emerse particolari discrasie. Le uniche incongruenze riguardano una diversa distribuzione degli interni senza aumenti di volume o variazioni dei carichi sulla struttura portante. Pertanto sarà da aggiornarsi la planimetria catastale oltre l'espletamento della pratica urbanistica (relativa alla mancata comunicazione di opere interne).

g) **A.P.E.** Non è possibile redigere un' Attestazione sulla Prestazione Energetica del fabbricato in quanto gli impianti installati non risultano censiti al CITE (Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia). Lo scrivente, soggetto certificatore Energetico iscritto al n.5875 dell'elenco dei certificatori, rimane a disposizione del G.E. per la redazione dell'A.P.E. qualora l'impianto termico venisse censito.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile sito in un'area periferica di Siracusa accessibile da Viale Scala Greca n°67 scala G interno 1, è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in sandwiches di mattoni forati. L'appartamento si sviluppa su una superficie interna netta pari a m² 170 circa (oltre balconi ed area condominiale), internamente pavimentato con pavimentazioni lussuose in granito e porcellane di prima scelta, rifinito con malta di gesso e coloritura e dotato di infissi interni in legno di ottima fattura. Il portoncino d'ingresso è blindato ed è realizzato in legno/metallo, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetrocamera. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di corpi illuminanti in vetro ed in vetro/metallo di ottima fattura. E' altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua calda e radiatori. Detto impianto è gestito da una caldaia alimentata da gas metano prelevato dalla di rete, ed è atta a generare anche acqua calda ad uso sanitario. L'impianto di riscaldamento non risulta censito al CITE (la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile). Al fine di redigere il libretto di impianto e di effettuare il sequenziale censimento in questa sede si computa un costo pari ad € 500,00.

Esternamente l'immobile risulta ben rifinito anche se gli intonaci presentano degli ammaloramenti in corrispondenza dei ballatoi.

Complessivamente l'appartamento si presenta in uno stato manutentivo ottimo.

Data la tipologia degli impianti installati, la presenza di scale e gradini, l'utilizzo dell'appartamento è inidoneo per soggetti portatori di disabilità fisiche.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;

LOTTO 6

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** I beni di cui in LOTTO 6 constano in un appartamento a piano quinto (attico) oltre deposito al piano (sesto) sottotetto con comodità di posto auto in autorimessa condominiale a piano sottostrada cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile). Nello specifico in N.C.E.U. del Comune di Modica si ha:

- **Garage-F. 98 – P.Ila 700 sub. 19 pignorato per 1/1–** in testa alla Ditta – ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni. Categoria C/6 rimesse, Classe 8, Consistenza 45 m², Sup. Catastale 45 m²;
- **Appartamento-F. 98 – P.Ila 700 sub. 61 pignorato per 1/1–** in testa alla Ditta – ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni. Categoria A/3 abitazioni tipo economico, Classe 4, Consistenza 11 vani, Sup. Catastale 207 m²;
- **Sottotetto-F. 98 – P.Ila 700 sub. 62 pignorato per 1/1–** in testa alla Ditta – ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni. Categoria C/2 magazzini e depositi, Classe 8, Consistenza 30 m², Sup. Catastale 36 m²;

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Unità facenti parte di uno stabile di recente edificazione realizzato con una struttura portante in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in sandwiches di mattoni forati, è sito in un'area semicentrale di Modica Bassa in Via Fiumara n°7/B. Le singole unità sono così descrivibili:

- **box auto al piano interrato**, accessibile dalla rampa condominiale carrabile e dal vano scala condominiale, è esteso 45 m². Il box si presenta in buono stato, dotato di saracinesca metallica basculante, intonaci interni in malta di calce, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico e di illuminazione di buona fattura e corpi illuminanti con plafoniere in plastica.
- Appartamento a **piano quinto – attico** – accessibile dal vano scala condominiale al civico n°7/B di Via Fiumara e dotato di due portoncini di ingresso. L'appartamento, da definirsi di lusso, si estende su una superficie interna calpestabile pari a circa 186 m². E' dotato di pavimentazione in parte realizzata in granito di prima scelta ed in parte in legno di qualità eccelsa. Presenta finiture realizzate in malta di gesso e coloritura, infissi interni in legno di ottima qualità ed infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiana esterna. Ad eccezione del disimpegno della zona notte, i restanti vani godono di ottimi rapporti aero illuminanti. Le dotazioni impiantistiche sono di ottima fattura e consistono in un impianto elettrico/illuminazione e negli impianti di riscaldamento invernale climatizzazione estiva.
- **Sottotetto a piano sesto**, avente una superficie netta pari a 27 m² circa, è unificato al sottostante attico per mezzo di una scaletta a chiocciola autoportante allocata nel disimpegno zona notte. Attualmente il sottotetto è destinato impropriamente ad ospitare una camera da letto dotata di servizio igienico ed armadio/guardaroba. Il suddetto sottotetto è dotato di due infissi vetrati, una pavimentazione ceramica di prima scelta e presenta finiture in malta di gesso e coloritura. E' altresì dotato di una pompa di

calore per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva. L'altezza massima del sottotetto è pari a m 2,15

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** I suddetti beni sono nella piena proprietà del Dr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che ha permesso allo scrivente un agevole accesso. L'appartamento rappresenta l'abitazione principale dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutata).

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Modica si evince che il complesso di cui fanno parte le unità negoziali in Lotto 6 è stato edificato dalla Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx giusta Concessione Edilizia N360 del 11/10/1990, ed in variante secondo le C.E. N166 del 14/06/1994 e C.E. N378 del 20/12/1995. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica dei fabbricati.

Dalle indagini effettuate risulta che le unità sopra descritte fanno parte di un Condominio amministrato dallo Studio "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" nella persona del Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx quale rappresentante pro tempore. Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate oltre che altre spese già deliberate ma non versate. In particolare :

- il debito delle unità immobiliari, aggiornato al 30-06-2017, è di € 3.841,58 e riguarda la gestione ordinaria del condominio;
- l'importo della quota condominiale mensile è di € 108,32;
- il 05/07/2016 l'assemblea ha approvato il preventivo di spesa per la messa a norma dell'autorimessa e la quota parte di competenza del dott. xxxxxxxxxxxx è di € 866,32. Chiaramente tale somma deve essere aggiunta a quella sopra riportata.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 12/01/2016 nn. 195/293 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Ragusa (C.F.: 92018850880) con Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.lla 178/1; F. 98 P.lle 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale. Nella trascrizione non è specificato il soggetto con cui è in comunione legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro soggetto n. 1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; soggetto n. 2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.



➤ ISCRIZIONI

- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1757/12388 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015, per un importo totale di € 350.000,00. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. Unità negoziale n. 3: immobili siti nel comune di Scicli (RG). A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2616/19065. Ulteriori informazioni: Si precisa che gli immobili in catasto al F. 98 P.Ille 700/19 – 700/61 – 700/62 risultano intestati al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1 in regime di comunione dei beni.
- Iscrizione del 09/09/2015 nn. 1668/10255 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da Riscossione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Nell'iscrizione non viene specificato che il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2, è in regime di comunione legale.
- Iscrizione del 23/02/2015 nn. 294/2361 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 7543/2014 del 17/02/2015 per un importo totale di € 528.672,72. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Nell'iscrizione non viene specificato che il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2, è in regime di comunione legale.
- Iscrizione del 03/04/2012 nn. 766/5661 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 22953/2011 del 30/03/2012 per un importo totale di € 391.193,52. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Nell'iscrizione non viene specificato che il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2, è in regime di comunione legale.
- Iscrizione del 13/02/2008 nn. 711/3262 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 60087/2007 del 12/02/2008 per un

importo totale di € 174.207,64. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Scicli (RG), Terreno F. 121 P.IIa 15, Fabbricato F. 139 P.IIa 181/2. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.IIa 178/1, Terreno F. 219 P.IIa 178. Unità negoziale n. 3: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.IIe 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Nell'Iscrizione non viene specificato che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 3, è in regime di comunione legale.

➤ Proprietà:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

➤ Passaggi di proprietà:

- Trascrizione del 23/01/1996 nn. 901/1062 Compravendita redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Modica Rep. 47974 del 29/12/1995. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di modica (RG) ed in catasto al F. 98 P.IIe 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà, quota 1/1, in regime di comunione legale, nella trascrizione non viene specificato il soggetto in regime di comunione legale. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Limitatamente ai beni visionati si può asserire che il complesso di cui fanno parte le unità negoziali in Lotto 6 è stato edificato dalla Ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX giusta Concessione Edilizia N360 del 11/10/1990, ed in variante secondo le C.E. N166 del 14/06/1994 e C.E. N378 del 20/12/1995. Ad ultimazione dei lavori è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità Parziale in data 10/04/2003 per il box a piano interrato e per l'appartamento a piano attico. In riferimento al sottotetto gli Uffici competenti non hanno mai autorizzato l'abitabilità. Pertanto ad oggi è avvenuto un cambio di destinazione d'uso abusivo dei locali sottotetto ed una fusione fra le unità immobiliari ATTICO-SOTTOTETTO. Tale discrasia può essere sanata presentando la pratica di Sanatoria secondo l'Art.14 della L.R. 16/2016 (ex Art. 36 D.P.R. 380/2001 ex Art. 13 L.R. 47/1985) previa acquisizione del Parere di sussistenza (o equivalente) da parte Del Genio Civile per ciò che concerne la staticità della scala a chiocciola e del foro effettuato nel solaio per l'inserimento della stessa scala. Contestualmente dovranno aggiornarsi le planimetrie catastali. Il tutto potrà realizzarsi previa congrua destinazione d'uso del sottotetto. In questa sede, al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi, si computa un costo pari ad € 8.000,00 onnicomprensivo di spese inerenti la progettazione, l'acquisizione di pareri, disbrigo pratiche, aggiornamenti catastali, oneri/sanzioni e spese vive.

La pratica edilizia in sanatoria coinvolgerà non solo l'unità immobiliare in LOTTO 6, ma tutto il condominio.

In riferimento al box auto a piano interrato, ad oggi è sprovvisto di apposito Certificato di Prevenzione Incendi. La pratica relativa al rilascio da parte dei Vigili del Fuoco del suddetto certificato è stata già deliberata dall'assemblea condominiale ed avviata dall'amministrazione condominiale.

Per completezza si riporta che negli ultimi anni l'immobile che ospita le unità in Lotto 6 è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie volte alla realizzazione di un asilo nido nei locali a piano terra (non pignorati ed in testa ad altre Ditte).

- g) **A.P.E.** Non è possibile redigere un' Attestazione sulla Prestazione Energetica del fabbricato in quanto gli impianti installati non risultano censiti al CITE (Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia). Lo scrivente, soggetto certificatore Energetico iscritto al n.5875 dell'elenco dei certificatori, rimane a disposizione del G.E. per la redazione dell'A.P.E. qualora l'impianto termico venisse censito.
- h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Unità facenti parte di uno stabile realizzato con una struttura portante in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in sandwich di mattoni forati, è sito in un'area semicentrale di Modica Bassa in Via Fiumara n°7/B. Le singole unità sono così descrivibili:
- **Garage o box auto al piano interrato**, accessibile dalla rampa condominiale carrabile e dal vano scala condominiale, è esteso 45 m2. Il box si presenta in buono stato, dotato di saracinesca metallica basculante, intonaci interni in malta di calce, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico e di illuminazione di buona fattura e corpi illuminanti con plafoniere in plastica.
 - Appartamento a **piano quinto – attico** – accessibile dal vano scala condominiale al civico n°7/B di Via Fiumara e dotato di due portoncini blindati di ingresso realizzati in legno/metallo. L'appartamento, da definirsi di lusso, si estende su una superficie interna calpestabile pari a circa 186 m2. E' dotato di pavimentazione in parte realizzata in granito di prima scelta ed in parte in legno di qualità eccelsa. Presenta finiture realizzate in malta di gesso e coloritura, infissi interni in legno di ottima qualità ed infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiana esterna. Ad eccezione del disimpegno della zona notte, i restanti vani godono di ottimi rapporti aero illuminanti. Le dotazioni impiantistiche sono di ottima fattura e consistono in un impianto elettrico/illuminazione con dotazioni ottime in riferimento ai corpi illuminanti. E' altresì dotato di impianti di riscaldamento invernale climatizzazione estiva realizzati rispettivamente con corpi radianti e bocchette di aria calda/fredda con canalizzazione nascosta nel controsoffitto. Detto impianto è gestito in parte da una caldaia alimentata da gas metano prelevato dalla di rete (è atta a generare anche acqua calda ad uso sanitario), ed in parte con pompe di calore a compressione di vapore alimentate da energia elettrica prelevata dalla rete. L'impianto termico non risulta censito al CITE (la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile). Al fine di redigere il libretto di impianto e di effettuare il sequenziale censimento in questa sede si computa un costo pari ad € 500,00.
 - **Sottotetto a piano sesto**, avente una superficie netta pari a 27 m2 circa, è unificato al sottostante attico per mezzo di una scaletta a chiocciola autoportante allocata nel disimpegno zona notte. Attualmente il sottotetto



è destinato impropriamente ad ospitare una camera da letto dotata di servizio igienico ed armadio/guardaroba. Il suddetto sottotetto è dotato di due infissi vetrati, una pavimentazione ceramica di prima scelta e presenta finiture in malta di gesso e coloritura. E' altresì dotato di una pompa di calore per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva. L'altezza massima del sottotetto è pari a m 2,15

L'immobile è ben servito dalle vie di comunicazione urbane, da locali commerciali, luoghi di culto ecc.

Data la tipologia degli impianti installati, la presenza di scale e gradini, l'utilizzo dell'attico è inidoneo all'utilizzo per soggetti portatori di disabilità fisiche.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando tre diverse destinazioni d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 1.300 €/m² di superficie netta per il piano attico, non inferiore 300 €/m² di superficie netta per il sottotetto e 550 €/m² per il box. Pertanto si ha:

-Piano quinto – attico –	m ² 186	X €/ m ² 1.300 = €	241.800
-Piano sesto – sottotetto –	m ² 27	X €/ m ² 300 = €	8.100
-Piano sottostrada – box –	m ² 45	X €/ m ² 550 = €	24.750

Sommano **€ 274.650,00** (dicasi euro duecentosettantaquattromilaseicentocinquanta/00)

Detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistico catastale ed alla redazione del libretto di impianto, si ha:

€ 274.650,00 - € 8.000,00 - € 500,00 = € 266.150,00

- i) Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € **226.227,50** (dicasi euro duecentoventiseimiladuecentoventisette/50)



Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 Bernava Catia in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:

- Bernava Catia € 113.113,75
- Guccione Giuseppe € 113.113,75

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- Referti fotografici in allegato (All. 6).



LOTTO 7

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 7 consta in un'abitazione civile (villino) a carattere stagionale edificata a piano terra e piano primo, con annesso giardino/cortile pertinenziale, censito in N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 219 Particella 178# subalterno 1 le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica per immobile e planimetria stato di fatto). Catastralmente si ha:

- F. 219 – P.IIa 178# sub. 1 pignorato per 1/1– in testa alle Ditte xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà quota 1/2– xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà 1/2;–Categoria A7– abitazioni in villini – superficie catastale coperta m² 174 avente una consistenza di vani 9,5. Abitazione da Via Alvisè da Mosto piano terra e primo.

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Villino sito in Marina Di Modica fraz. di Modica, in Via Alvisè da Mosto, area ampiamente urbanizzata. L'immobile, realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tramezzature in forati, si sviluppa su due livelli:

- Il piano terra che si sviluppa su una superficie netta tamponata pari a m² 45 circa. Risulta utilizzato come zona giorno (soggiorno/cucina con ripostiglio e bagno) anche se le altezze interne, alla luce delle attuali disposizioni in materia urbanistica e di igiene, non permettono la suddetta destinazione d'uso. Risulta internamente intonacato con malta di calce, pavimentato con piastrelle ceramiche di seconda scelta e dotato di ottimi infissi in alluminio e vetrocamera. Altra porzione di piano terra risulta non tamponata, dunque destinata a veranda e gode di ampie vedute immediatamente sul mare.
- Il piano primo che si sviluppa su una superficie netta coperta pari a m² 110 circa, rappresenta l'abitazione. Accessibile da una scala esterna, è dotata di ottimi infissi in alluminio e vetrocamera con persiana esterna, pavimentazione ceramica di prima scelta e finiture interne realizzate in malta di calce e gesso. Quasi tutti i vani sono dotati di ventilatori a soffitto e, nella zona giorno, è installato un camino per il riscaldamento invernale.

Esternamente l'immobile è ben rifinito, con intonaci ed inferriate metalliche in ottimo stato. L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto i dislivelli interni compensati con scalette, la scaletta di accesso al piano terra e la scala di accesso al piano primo, ancorché le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie, sono state realizzate senza tenere conto delle barriere architettoniche.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** I suddetti beni sono nella piena proprietà del Dr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che ha permesso allo scrivente un agevole accesso. La villetta è utilizzata dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come abitazione stagionale.

d) **ESISTENZA DI FORMALITÀ.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso la conservatoria e l'archivio notarile, l'immobile risulta essere edificato giusto Nulla Osta N9329 del 31/08/1968 in Ditta "xxxxxxxxxxxxxxxxxxx". Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.

Inoltre esistono delle servitù riscontrate negli Atti di compera ed in sito. Nello specifico l'adiacente fabbricato in P.IIa 344 è stato realizzato a confine fra le due Particelle ed è stato dotato di aperture vetrate con affaccio sulla Particella oggetto di stima. Dallo studio degli Atti di compera si evince la possibilità, da parte della Proprietà del fabbricato in P.IIa 344, di aprire ulteriori aperture in caso di sopraelevazione.

Dalla lettura dell'estratto di mappa si evidenzia una discrasia cartografica che interessa la Particella oggetto di stima.

In riferimento ai vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso:

1. Trascrizione del 05/10/1991 nn. 11200/13739 presso la conservatoria di Ragusa, Atto di Compravendita del 02/10/1991 redatto dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Rep. 64918/15270. Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 219 P.IIa 178/1 e al N.C.T. Al F. 219 P.IIa 178/a. Contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale, a favore dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione legale, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione legale. Patti: 1) fin quando non verrà realizzata la fognatura la villetta oggetto del presente atto continuerà a scaricare i reflui civili nel pozzo nero dell'unità adiacente contribuendo alle spese di gestione e manutenzione. 2) La proprietaria della casa limitrofa potrà mantenere tutte le aperture verso la casa oggetto del presente atto e potrà aprirne delle altre anche in eventuali sopraelevazioni, senza rispetto di distanze legali. 3) Eventuali indennità del comune per la occupazione, per il fronte relativo, di una porzione di terreno destinata a strada pubblica, già facente parte del terreno di pertinenza della casa, andranno a beneficio della parte acquirente.

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

✓ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 12/01/2016 nn. 195/293 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Ragusa (C.F.: 92018850880) con Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.IIa 178/1; F. 98 P.IIe 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale. Nella trascrizione non è specificato il soggetto con cui è in comunione legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro soggetto n. 1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; soggetto n. 2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

✓ **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1757/12388 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015, per un importo totale di € 350.000,00. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.IIa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel

ASTE
GIUDIZIARIE®

comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. Unità negoziale n. 3: immobili siti nel comune di Scicli (RG). A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2616/19065. Ulteriori informazioni: Si precisa che gli immobili in catasto al F. 98 P.Ille 700/19 – 700/61 – 700/62 risultano intestati al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1 in regime di comunione dei beni.

- Iscrizione del 09/09/2015 nn. 1668/10255 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 23/02/2015 nn. 294/2361 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 7543/2014 del 17/02/2015 per un importo totale di € 528.672,72. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 03/04/2012 nn. 766/5661 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 22953/2011 del 30/03/2012 per un importo totale di € 391.193,52. Unità Negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 13/02/2008 nn. 711/3262 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 redatta da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 60087/2007 del 12/02/2008 per un importo totale di € 174.207,64. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Scicli (RG), Terreno F. 121 P.Illa 15, Fabbricato F. 139 P.Illa 181/2. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Modica (RG) Fabbricato F. 219 p.Illa 178/1, Terreno F. 219 P.Illa 178. Unità negoziale n. 3: immobili siti nel comune di Modica (RG): Fabbricati F. 98 P.Ille 700/61 – 700/19 – 700/62. A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

✓ Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione

legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- ✓ Passaggi di proprietà:
 - Trascrizione del 05/10/1991 nn. 11200/13739 presso la conservatoria di Ragusa, Atto di Compravendita del 02/10/1991 redatto dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Modica, Rep. 64918/15270. Immobili siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.E.U. al F. 219 P.IIa 178/1 e al N.C.T. Al F. 219 P.IIa 178/a. Contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale, a favore dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione legale, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione legale.
 - Atto di compravendita del 16/09/1971 redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Modica. Acquisto del suolo a favore dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale
 - Atto di compravendita del 09/04/1968 redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Modica Rep. 788. Acquisto del suolo a favore dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso la conservatoria e l'archivio notarile, l'immobile risulta essere edificato giusto Nulla Osta N9329 del 31/08/1968 in Ditta "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", e reso Abitabile il 20/05/1970.

Dall'accesso a documenti amministrativi presso l'U.T.C. comunale è emerso che l'immobile è stato oggetto di ulteriore pratica edilizia - D.I.A. prot.n.66685 del 11/12/2009 - in Ditta "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" volta alla ristrutturazione dell'immobile. A tale scopo era stata richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa prot.n.3205 del 09/11/2009. La suddetta pratica edilizia inerente la ristrutturazione non si è mai concretizzata come è stato appurato e verbalizzato dagli organi di Polizia Edilizia. Inoltre, così come certificato dai preposti Uffici, l'originario Nulla Osta N9329 con i relativi documenti a corredo, non sono stati reperiti.

Nell'incartamento relativo al progetto di (incompiuta) ristrutturazione, sono presenti gli elaborati tecnici ed un Attestato di Prestazione Energetica da intendersi come **Attestato di Qualificazione Energetica**. Dall'A.P.E. depositato, da adesso **A.Q.E.**, si evince che fa riferimento alle prestazioni energetiche dell'immobile in oggetto allorquando si effettuassero gli interventi di ristrutturazione in progetto.

Nel tempo l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi volti alla sostituzione degli infissi esterni ed alla manutenzione delle facciate le quali sono in ottimo stato.

Benché non risultino altre pratiche edilizie e l'originaria pratica risulti irreperibile in U.T.C., l'immobile rispecchia chiaramente le caratteristiche costruttive dell'epoca di edificazione "abitazione unifamiliare in villino, realizzata su unico livello a piano primo; rialzato dal piano campagna con pilotis allo scopo ottenere ambienti asciutti e salubri nonostante la posizione rispetto al mare; dotati di piano terra non abitabile destinato a garage/deposito".

g) **A.P.E..** Non è possibile redigere un' Attestazione sulla Prestazione Energetica del fabbricato in quanto gli impianti installati, benché di potenza inferiore a kW 15 e dunque non soggetti a censimento CITE, sono sprovvisti di Libretto di Impianto secondo quanto disposto dall'art.7 comma 5 del D.P.R. N°74 Aprile 2013. In assenza del suddetto Libretto di Impianto non è possibile trasmettere ufficialmente l'A.P.E. alla Regione Sicilia. Lo scrivente, soggetto certificatore Energetico iscritto al n.5875 dell'elenco dei certificatori, rimane a disposizione del G.E. per la redazione dell'A.P.E. qualora l'impianto termico venisse dotato di regolare Libretto di Impianto.

e) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Abitazione Villino sito in Marina Di Modica fraz. di Modica, in Via Alvise da Mosto, area ampiamente urbanizzata. L'immobile, realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tramezzature in forati, si sviluppa su due livelli:

- Il piano terra che si sviluppa su una superficie netta tamponata pari a m² 45 circa. Risulta utilizzato come zona giorno (soggiorno/cucina con ripostiglio e bagno) anche se le altezze interne, alla luce delle attuali disposizioni in materia urbanistica e di igiene, non permettono la suddetta destinazione d'uso. Risulta internamente intonacato con malta di calce, pavimentato con piastrelle ceramiche di seconda scelta e dotato di ottimi infissi in alluminio e vetrocamera. Altra porzione di piano terra risulta non tamponata, dunque destinata a veranda e gode di ampie vedute immediatamente sul mare.
- Il piano primo che si sviluppa su una superficie netta coperta pari a m² 110 circa, rappresenta l'abitazione. Accessibile da una scala esterna, è dotata di ottimi infissi in alluminio e vetrocamera con persiana esterna, pavimentazione ceramica di prima scelta e finiture interne realizzate in malta di calce e gesso. Quasi tutti i vani sono dotati di ventilatori a soffitto e, nella zona giorno, è installato un camino per il riscaldamento invernale.

La villetta è dotata di una copertura a doppia falda inclinata realizzata in latero cemento ed il sottotetto risultante è accessibile da una finestrella esterna. Come evincibile dalle planimetrie a corredo, è altresì accessibile e destinata ad ospitare componenti di impianti l'area sottostante la veranda scoperta.

Esternamente l'immobile, che gode di un giardinetto/cortile per la maggior parte pavimentato in battuto di cemento, è ben rifinito con intonaci ed inferriate metalliche in ottimo stato.

L'area in cui insiste l'immobile è vicinissima al mare, ben collegata alle vie di comunicazione urbane ed extraurbane, in prossimità di aree pubbliche destinate a verde, ma relativamente distante dalla spiaggia e dalle principali (uniche) attività commerciali quali pizzerie, farmacie, supermercati.

Complessivamente le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono congrue all'epoca di edificazione e non rispondono agli attuali standard normativi e qualitativi.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;
- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando due diverse destinazioni d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 2.500 €/m² di superficie netta per l'abitazione a piano primo e di 1.200 €/m² per il piano terra. Pertanto si ha:

- abitazione piano primo	m ² 110	X €/m ²	2.500 = € 275.000,00
- piano terra	m ² 45	X €/m ²	1.400 = € 63.000,00



Sommano € 338.000,00 (dicasi euro trecentotrentottomila/00)



Il valore è fortemente influenzato da tre parametri: l'immediata vicinanza dalla scogliera, dall'ampio giardino/cortile e dalla possibilità (potenzialità edificatoria) di tamponare la veranda anche con tamponamenti precari/amovibili. In corrispondenza della veranda attualmente non tamponata, l'altezza utile è superiore agli standard normativi relativa a locali abitativi.

Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € 287.300,00

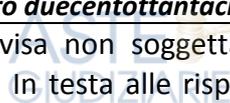


- i) In ultimo, dettratti i costi relativi alla redazione del Libretto di Impianto ed eventuale aggiornamento di tipo mappale, computabili in € 500 + € 1.800 = € 2.300, si ha

€ 287.300,00 - € 2.300,00 = € 285.000,00 (dicasi euro duecentottantacinquemila/00)

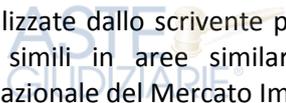


Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 Bernava Catia in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:



- Bernava Catia € 142.500,00
- Guccione Giuseppe € 142.500,00

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.



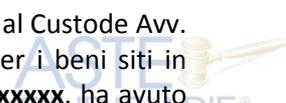
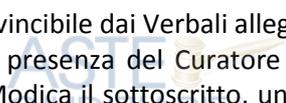
- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.



- j) Referti fotografici in allegato

3. CONCLUSIONI

I sopralluoghi, così come evincibile dai Verbali allegati, sono stati effettuati congiuntamente al Custode Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed in presenza del Curatore fallimentare Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i beni siti in Siracusa. Per i beni siti a Modica il sottoscritto, unitamente al Custode Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha avuto accesso ai luoghi grazie al Dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Soggetto collaborativo che ha fornito ogni informazione necessaria per effettuare le ricerche presso gli Uffici tecnici di Modica e Siracusa.



La presente perizia, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, Elaborato Peritale per pubblicazione, è priva di ogni nominativo del Debitore e di soggetti Terzi. Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle Parti interessate.



Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Il tecnico relatore -C.T.U.-



